



An das
Amtsgericht Marburg
Universitätsstraße 48

35037 Marburg

Daniel Arfeller

Dipl.-Ing.
Gutachter für Immobilienbewertung

Sachverständigenbüro Arfeller
Hofbergstraße 6
57629 Müschenbach

Tel.: 02662 1705
Fax: 02662 5337
Mobil: 0177 4848948
E-Mail: info@arfeller.com

Az.: 2209 171
85 K 10/22

Datum: 20.07.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Wohnhaus bebaute Grundstück
in 35117 Münchhausen - Niederasphe, Kneippweg 8



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
25.04.2023 ermittelt mit insgesamt rd.

383.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. der Anlagen.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Kellerausstattung (nicht ausgebauter Teil)	11
3.2.5	Fenster und Türen.....	12
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.7	Besondere Bauteile und Einrichtungen	13
3.2.8	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.9	Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude: Doppelgarage	14
3.4	Nebengebäude: Carport.....	14
3.5	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Sachwertberechnung	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.5	Ertragswertermittlung	30
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	31
4.5.3	Ertragswertberechnung	33
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	34
4.6	Verkehrswertableitung.....	36
4.6.1	Wertermittlung der Teilgrundstücke.....	36

4.6.2	Verkehrswert.....	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	39
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	39
6	Anlagen.....	40
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	40
6.2	Straßenkarte	41
6.3	Ortsplan	42
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	43
6.5	Fotostandpunkte	44
6.6	Fotos.....	45
6.7	Pläne.....	59
6.7.1	Grundriss Kellergeschoss	59
6.7.2	Grundriss Erdgeschoss	60
6.7.3	Grundriss Dachgeschoss	61
6.7.4	Schnitte.....	62
6.8	Flächenberechnung	63

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Kneippweg 8 35117 Münchhausen – Niederasphe
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niederasphe, Blatt 1921, lfd. Nr. 1, 2 + 3
Katasterangaben:	Gemarkung Niederasphe, Flur 9, Flurstück 13/1 (196 m ²); Flurstück 19/1 (1.133 m ²); Flurstück 19/2 (506 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Marburg Universitätsstraße 48 35037 Marburg
	Auftrag vom 21.04.2023 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	25.04.2023
Qualitätstichtag:	25.04.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	25.04.2023
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer, die Mutter des Eigentümers (Altenteil-Berechtigte) und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.06.2022.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt);
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Gemeinde Münchhausen;
- Auskünfte des Kreises (Baulastenauskunft);
- Auskünfte des Gutachterausschusses (Bodenrichtwert).

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) Mieter und **Pächter** sind nicht vorhanden, das Objekt ist eigengenutzt (Hauptwohnung), die Einliegerwohnung im Untergeschoss wird von der Mutter des Eigentümers bewohnt.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden. Ob ggf. eine Gewerbebeanmeldung besteht, wurde nicht überprüft.
- c) **Maschinen oder Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) **Baumängel** sind tlw. vorhanden (nähere Angaben in der Baubeschreibung).
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- f) Das **Baulastenverzeichnis** enthält keine Eintragungen.
- g) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden ist.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Münchhausen (ca. 3.300 Einwohner); Ortsteil Niederasphe (ca. 840 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 24 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 139 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B252, B253 (ca. 3-6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A3 (ca. 16 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Münchhausen (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 115 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand von Niederasphe; Kindergarten, Arzt und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) vor Ort; Schule und Geschäfte des täglichen Bedarfs in Münchhausen vorhanden (ca. 5 km) oder in Wetter (ca. 8 km); ländliche Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche, tlw. landwirtschaftliche Nutzungen; überwiegend offene, 1-2-geschossige Bauweise; Einzelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	keine bekannt, ggf. landwirtschaftliche Emissionen
Topografie:	mittlere Hanglage, von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite/Straßenfront:	ca. 43 m (alle Flurstücke)
mittlere Tiefe:	ca. 28 m (Flurstück 19/1) ca. 11 m (Flurstück 19/2) ca. 4 m (Flurstück 13/1)
Grundstücksgröße:	insgesamt 1.835 m ²
Bemerkungen:	relativ regelmäßige Grundstücksformen; Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Erschließung des Hauptgrundstücks über den Kneippweg von Südwesten, Erschließung der Flurstücke 19/2 und 13/1 nur über einen Wirtschaftsweg von Nordwesten
Straßenart:	Anliegerstraße mit sehr geringem Verkehr (Kneippweg); Wirtschaftsweg
Straßenausbau:	nicht voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Einfriedung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter, normal tragfähiger Baugrund; Bach (Asphe) unterhalb des Grundstücks vorbeilaufend
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 03.06.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Niederasphe, Blatt 1921 folgende Eintragungen:

- Altenteil gemäß § 428 BGB;
- Rückkaufassungsvormerkung (befristet);
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Der Einfluss der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte auf den Verkehrswert wurde aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.03.2023 für jedes Flurstück vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan tlw. als gemischte Baufläche (M) und tlw. als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte wurde eingesehen. Ein Bauschein mit der Nummer 1084/68 (Wohnhausneubau) ist vorhanden. Des Weiteren ist ein Bauschein mit der Nummer 15/2-9-77 (Neubau einer Garage) vorhanden. Weitere Bauscheine liegen nicht vor. Der Ausbau des Kellergeschosses und der Ausbau des Dachgeschosses sind in den vorliegenden Plänen nicht verzeichnet.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): „faktisch“ baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) (aufgrund der bestehenden Bebauung)

Anmerkung:

Bei Freilegung fiel das Grundstück ggf. bereits in den sogenannten Außenbereich und wäre nicht mehr ohne Privilegierung bebaubar.

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG tlw. beitragspflichtig. Ein Endausbau der vorhandenen Straße ist noch nicht erfolgt. Ein Ausbau ist derzeit nicht geplant.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Der beitragsrechtliche Zustand wurde telefonisch abgeklärt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagenplätze und zwei Carportplätze sowie weitere Stellplatzmöglichkeit.

Das Objekt wird im Erd- und Dachgeschoss eigengenutzt, die Einliegerwohnung im Kellergeschoss wird von der Berechtigten (Mutter des Eigentümers) bewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Einliegerwohnung im Kellergeschoss
Baujahr:	ca. 1968 (gemäß Unterlagen)
Modernisierung:	ca. 1989 Erneuerung der Ölheizung, ca. 1996 Erneuerung der Steuerung, ca. 2015 Zusatz-Einbau Holzheizung; ca. 2015 Renovierung der Einliegerwohnung KG, Erneuerung des Badezimmers KG; ca. 2018/19 umfassende Sanierung der Hauptwohnung: Erneuerung der Fenster EG, der Sanitärausstattung, der Bodenbeläge, der Außen- und Innentüren, der Elektroausstattung, Ausbau des Dachgeschosses, Einbau einer Treppe zum DG
Fläche:	rd. 75 m ² Nutzfläche KG; rd. 115 m ² Wohnfläche Einliegerwohnung KG inkl. Terrassenanteil; rd. 186 m ² Wohnfläche EG inkl. Balkonanteil; rd. 19 m ² ausgebaute Nutzfläche DG (keine Wohnfläche)
Außenansicht:	insgesamt Putz mit Anstrich

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Heizung, Öllager, Flur (Treppenhaus zum EG); Einliegerwohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad, Windfang, (ausgebauter) Abstellraum, Flur, Terrasse
Erdgeschoss:	Windfang, Diele, Gäste-WC, Garderobe, Bad, Wohn/ Esszimmer, 3 Zimmer, Flur, Speisekammer, Küche, Bal- kon
Dachgeschoss:	2 Zimmer, Flur, Bad

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Betonstreifen (gemäß Plänen)
Kellerwände:	Mauerwerk, 36,5 cm
Umfassungswände:	Mauerwerk, 36,5 cm, ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Geschosstreppen:	Stahlterasse mit Kunststeinstufen zum Keller, Stahl- Geländer mit Gummiummantelung; neue Holztreppe (Raumspartreppe) zum Dachgeschoss
Dach:	Walmdach aus Holz ohne Aufbauten; Eindeckung aus Dachstein; Regenrinnen aus Blech mit Anstrich

3.2.4 Kellerausstattung (nicht ausgebauter Teil)

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kellerfenster aus Metall mit Mäusegitter und Einfachver- glasung
Türen:	FH-Türen
Sonstiges:	ausgebaute Räume vorhanden (Einliegerwohnung); lichte Raumhöhe: ca. 2,50 m

3.2.5 Fenster und Türen

Fenster:	ca. 2018 erneuerte Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden vorhanden; tlw. ältere Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (Trep- penhaus, Einliegerwohnung); neue Dachflächenfenster; Fensterbänke außen aus Kunststein
Hauseingangstür:	erneuerte Tür aus Holz mit Glaseinsatz, Sicherheitsbe- schläge
Zimmertüren:	erneuerte Türen aus Holzwerkstoffen im EG (glatt, weiß); im KG baujahresentsprechende einfache Türen aus Holz- werkstoffen

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffent- liche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	erneuerte Elektroausstattung, FI-Schalter vorhanden; pro Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; Telefonanschluss, TV-Sat-Anlage; Starkstromanschluss vorhanden; Glasfaser nicht vorhanden
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Bj. 1989/Steuerung 1996; erneuerter 1.000 L Stahltank vorhanden; 2 Pufferspeicher mit jeweils 2.250 L vorhanden; Befuerung zusätzlich mit Holzheizung (in Garagenanbau vorhanden); überwiegend erneuerte Flachheizkörper mit Thermostatven- tilen
Abgaswerte/Energieausweis:	Messergebnis nicht bekannt; Energieausweis liegt nicht vor
Warmwasser:	zentral
Sanitäre Installation:	Sanitärausstattung in überwiegend baujahresgemäßem, einfachem Standard
Du-Bad, Einliegerwhg. KG:	Waschtisch, wandhängendes WC, Dusche mit Glastrenn- wand, erneuert ca. 2015
Gäste-WC, EG:	Waschbecken, wandhängendes WC, erneuert ca. 2018
Bad, EG:	Doppelwaschtisch, Wanne, bodengleiche Dusche, wand- hängendes WC, Handtuchwärmekörper, erneuert ca. 2018
Bad, DG:	Waschbecken, wandhängendes WC, Wanne, Bj. ca. 2018

3.2.7 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Balkon (Stahlbeton) mit Stahl-Holzgeländer und Kunststeinbelag; Zugangstreppe aus Kunststein
Besondere Einrichtungen:	Pellets-Ofen vorhanden; Kaminofen vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

3.2.8 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat (Eiche-Optik) (Diele); Eiche-Mehrschichtparkett (Wohnraum EG, Küche EG); Laminat (Zimmer EG, Ausbau DG, Zimmer KG, Diele KG); Fliesen (Sanitarräume, Küche KG)
Wandbekleidungen:	überwiegend glatter Putz mit Anstrich; Fliesen, halb- bis raumhoch (Sanitarräume); tlw. Tapeten, tlw. mit Anstrich (Zimmer EG, DG); Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer KG); Putz (Küche KG)
Deckenbekleidungen:	überwiegend glatter Putz mit Anstrich oder abgehängte Decke mit LED-Einbauleuchten (Küche EG) bzw. mit Halogen-Einbauleuchten (Küche KG); Raufasertapeten mit Anstrich (Schlafzimmer EG)

3.2.9 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	baujahresentsprechend, zweckmäßig; insgesamt großzügig geschnitten, Dachgeschoss tlw. ungünstig durch geringe Höhe und flache Schrägen; durch Hanglage gute Nutzbarkeit des Untergeschosses
Besonnung und Belichtung:	gut bis befriedigend
Baumängel und Bauschäden:	tlw. Kleinmängel vorhanden bzw. fehlende Fertigstellung einzelner Gewerke (Kleinmängel: Verschalung Dachrand nicht fertiggestellt, Einputz Eingangstür, tlw. Elektroleitungen Eingangsbereich)
Hauseingangsbereich (außen):	normal gepflegt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es wurden umfassende Modernisierungsarbeiten in den letzten Jahren vorgenommen. Die Ausstattung der Hauptwohnung hat einen überwiegend mittleren Standard und entspricht dem Zeitgeschmack. Die Einliegerwohnung wurde tlw. modernisiert, tlw. ist die Ausstattung baujahresgemäß. Die Räumlichkeiten sind normal gepflegt. Es bestehen tlw. Klein- oder Fertigstellungsmängel.

3.3 Nebengebäude: Doppelgarage

Art des Gebäudes:	Doppelgarage mit Anbau
Aufteilung:	2 Pkw-Stellplätze, Abstellraum (Holz-Heizung)
Baujahr:	ca. 1977
Fassade:	Putz mit Anstrich
Konstruktion:	massiv; Walmdach mit Dachsteineindeckung (Garage); Anbau mit Pultdach
Tor / Türen / Fenster:	2 Stahlschwingtore, Holztüren, Holzfenster
Bodenbeläge:	Beton, im Heizungsraum gefliest
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Sonstiges:	Stromanschluss vorhanden; einfache Überdachung aus Holzkonstruktion zwischen Garage und Wohnhaus mit Kunststoffwellplatten (Poly- carbonat o.ä.)
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem baujahresentspre- chend befriedigenden baulichen Zustand.

3.4 Nebengebäude: Carport

Art des Gebäudes:	Doppelcarport, seitlich und Rückseite geschlossen
Baujahr:	nicht bekannt, ca. 2015 (geschätzt)
Konstruktion:	Holzkonstruktion (Pfosten-Riegel); Wände verbrettert, Fenster vorhanden; angebaute Überdachung, einseitig geschlossen; Boden aus Betonplatten; flaches Pultdach mit Trapezblecheindeckung, Regenrin- nen aus Zinkblech
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem guten baulichen Zu- stand.

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Stellplatzbefestigung (Asphalt und Betonplatten, einfacher Zustand) und Wegebefestigung (Betonpflaster und -platten, tlw. Naturstein), Terrasse KG mit Holzdielen und tlw. geschlossenem Bereich; tlw. Einfriedung (Hecken, Holz- und Stabmatten-Zaun), gepflegter Rasen, Anpflanzungen, Spielhaus für Kinder aus Holz, Gartenhaus (Grillhaus) aus Holz, älteres Gartenhaus aus Fachwerkkonstruktion mit Eternitplatteneindeckung, (aufstellbares Schwimmbecken und Trampolin nicht Gegenstand der Bewertung), Terrasse EG mit Betonplatten, Teich mit Holzdielen-Umrandung. Die Außenanlagen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 35117 Münchhausen - Niederasphe, Kneippweg 8 zum Wertermittlungstichtag 25.04.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Niederasphe</i>	<i>1921</i>	<i>1</i>	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Niederasphe</i>	<i>9</i>	<i>13/1</i>	<i>196 m²</i>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Niederasphe</i>	<i>1921</i>	<i>2</i>	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Niederasphe</i>	<i>9</i>	<i>19/1</i>	<i>1.133 m²</i>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Niederasphe</i>	<i>1921</i>	<i>3</i>	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Niederasphe</i>	<i>9</i>	<i>19/2</i>	<i>506 m²</i>

Die vorstehenden Einzelgrundstücke werden als Wohnhaus-Gesamtgrundstück genutzt und bilden in diesem Sinne eine wirtschaftliche Einheit.

Bildung von Teilgrundstücken

Grundstücke mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts werden im normalen Veräußerungsfall daher als Ganzes gehandelt. Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens muss jedoch der Wert der einzeln veräußerbaren (Teil-)Grundstücke getrennt ausgewiesen werden.

Aus bewertungstechnischen Gründen wird das Objekt zunächst als Ganzes für den ‚normalen‘ Veräußerungsfall bewertet.

Anschließend wird das Gesamtgrundstück ausschließlich aus für das Zwangsversteigerungsverfahren rechtlichen Gründen in einzeln veräußerbare Teilgrundstücke aufgeteilt und der Gesamtwert des Bewertungsobjekts den einzelnen Teilgrundstücken in - zum Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens - ausreichendem Maße zugewiesen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **42,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.04.2023
Entwicklungsstufe	=	‚faktisch‘ baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.835 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	42,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.04.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	42,00 €/m ²	
WGFZ	0,8	nicht relevant	× 1,00	
Fläche (m ²)	800	1.835	× 0,79	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	faktisch baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	33,18 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	10,00 €/m ²	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster tlw. beitragspflichtiger Bodenrichtwert		=	23,18 €/m²	E4
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	33,18 €/m²	
Fläche		×	1.835 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	60.885,30 €	
			rd. 60.900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 insgesamt **60.900,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

E2: Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in der VW-RL, Anlage 2 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E3: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Die für den Endausbau noch abzurechnenden Kosten werden pauschal geschätzt.

E4: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der objektspezifisch angepasste beitragsfreie Bodenrichtwert verwendet. Der Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Garage	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	629,00 €/m ² BGF	582,00 €/m ² BGF	190,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	709,00 m ²	101,00 m ²	55,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	52.300,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	498.261,00 €	58.782,00 €	10.450,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.04.2023 (2010 = 100)	x	177,6/100	177,6/100	177,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	884.911,54 €	104.396,83 €	18.559,20 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre	15 Jahre	42 Jahre
• prozentual		50,00 %	75,00 %	16,00 %
• Faktor	x	0,5	0,25	0,84
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	442.455,77 €	26.099,21 €	15.589,73 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		484.144,71 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	41.152,30 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	525.297,01 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	60.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	586.197,01 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	410.337,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	27.350,00 €
Sachwert	=	382.987,91 €
	rd.	383.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %		0,3	0,4	0,3	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,9	0,1	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	54,2 %	32,5 %	13,3 %	0,0 %

Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

Auch wird bei einer erforderlichen und berücksichtigten Sanierung die Ausstattungsstandardstufe gewählt, wie sie sich nach einer erfolgten Sanierung darstellt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	54,2	327,91
3	695,00	32,5	225,88
4	840,00	13,3	111,72
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 665,51 gewogener Standard = 2,7			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktorengewogene, standardbezogene NHK 2010 665,51 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,05
- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG (hier: fehlender Drempel, Walmdach) × 0,90

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 628,91 €/m² BGF
rd. 629,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktorengewogene, standardbezogene NHK 2010 485,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Zuschlag für Dachboden × 1,20

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 582,00 €/m² BGF
rd. 582,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Carport

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			190,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 190,00 €/m² BGF
rd. 190,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstell- lungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (pauschal)	
• Keller- und Dachgeschossteilausbau	42.800,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Balkon	5.000,00 €
• Eingangstreppe	500,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
• Kamin/Ofen	4.000,00 €
Summe	52.300,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (484.144,71 €)	41.152,30 €
Summe	41.152,30 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das ca. 1968 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 9,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0	
Summe		9,5	0,0	

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1968 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 55 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 35 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 35 Jahre =) 1988. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1988
- zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage

Das ca. 1977 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1977 = 46 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 46 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (15 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 15 Jahre =) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 45 Jahre =) 1978. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1978
- zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Carport

Das ca. 2015 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 2015 = 8 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 8 Jahre =) 42 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (42 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (50 Jahre – 42 Jahre =) 8 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 8 Jahre =) 2015. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Carport“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 42 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 2015
- zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt. Die vom Gutachterausschuss herausgegebene Sachwertfaktoren-Tabelle (Seite 95 des Immobilienmarktberichts 2023) endet für den Bodenrichtwertbereich des Bewertungsobjekts (bis 49 €/m²) bei 350.000 € vorläufigem Sachwert mit einem Sachwertfaktor von 0,91. Für höhere vorläufige Sachwerte (hier: 586.000 €) kann der Marktanpassungsfaktor daher nur extrapoliert werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-4.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Kleinmängel, Fertigstellungsmängel 	-4.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Pauschalabzug für Eintragungen Kataster, Genehmigung usw. 	-5.000,00 €
Bodenwertbesonderheiten insgesamt	-18.350,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Werteeinfluss der Beiträge 	-18.350,00 €
Summe	-27.350,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1	Wohnen EG	185,00		4,40	814,00	9.768,00
	2	Wohnen DG	19,00		4,40	83,60	1.003,20
	3	Wohnen UG	115,00		4,40	506,00	6.072,00
Garage	4	Garage		2,00	25,00	50,00	600,00
Carport	4	Carport		2,00	15,00	30,00	360,00
Summe			319,00	4,00		1.483,60	17.803,20

Das Gebäude ist eigengenutzt bzw. wird von der Berechtigten bewohnt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.803,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.052,06 €
jährlicher Reinertrag	= 12.751,14 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,30 % von 60.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 791,70 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.959,44 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,976
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 334.577,29 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 60.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 395.477,29 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 395.477,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 27.350,00 €
Ertragswert	= 368.127,29 €
	rd. 368.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden oder aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Mika des Gutachterausschusses) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 344,00 €	688,00 €
	Garagen (Gar.)	4 Gar. × 45,00 €	180,00 €
Instandhaltungskosten	----	12,00 €/m ²	3.828,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		356,06 €
Summe			5.052,06 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der regionalen Liegenschaftszinssätze bestimmt (Seite 99 des Immobilienmarktberichts des Gutachterausschusses Marburg 2023).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-4.000,00 €
• Kleinmängel, Fertigstellungsmängel	-4.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• Pauschalabzug für Eintragungen Kataster, Genehmigung usw.	-5.000,00 €
Bodenwertbesonderheiten insgesamt	-18.350,00 €
• Werteeinfluss der Beiträge	-18.350,00 €
Summe	-27.350,00 €

4.6 Verkehrswertableitung

4.6.1 Wertermittlung der Teilgrundstücke

Das Gesamtgrundstück wird ausschließlich aus für das Zwangsversteigerungsverfahren rechtlichen Gründen in einzeln veräußerbare Teilgrundstücke aufgeteilt und der Gesamtwert des Bewertungsobjekts den einzelnen Teilgrundstücken in - zum Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens - ausreichendem Maße zugewiesen.

Im Folgenden wird der ermittelte Verkehrswert rechnerisch den vorhandenen Teilgrundstücken (Punkt 4.1) zugewiesen. Wertmaßgebend wird der Sachwert unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors erachtet. Der jeweilige Teil-Grundstückswert kann der Tabelle entnommen werden:

Teilgrundstück Flur 9, Flurstück 13/1

Bodenwert [€/m ²]		33,18 €
Fläche [m ²]		196
Bodenwert [€]		6.503,28 €
Wert Bebauung [€]	(siehe 4.4.3)	0,00 €
Wert Außenanlagen [€]	8,50%	0,00 €
Summe gesamt [€]		6.503,28 €
Sachwertfaktor		0,70
Zwischenergebnis [€]		4.552,30 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale [€] (Anteil Beiträge)		-1.960,00 €
Sachwert-Anteil des Flurstücks [€]		2.592,30 €
Wertanteil Flurstück 13/1 =	rd.	2.600,00 €

Teilgrundstück Flur 9, Flurstück 19/1

Bodenwert [€/m ²]		33,18 €
Fläche [m ²]		1.133
Bodenwert [€]		37.592,94 €
Wert Bebauung [€]	Wohnhaus (siehe 4.4.3)	442.455,77 €
	Carport	15.589,73 €
Summe Wert Bebauung [€]		458.045,50 €
Wert Außenanlagen [€]	8,50%	38.933,87 €
Summe gesamt [€]		534.572,31 €
Sachwertfaktor		0,70
Zwischenergebnis [€]		374.200,62 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale [€] (Beiträge, Mängel)		-20.330,00 €
Sachwert-Anteil des Flurstücks [€]		353.870,62 €
Wertanteil Flurstück 19/1 =	rd.	353.900,00 €

Teilgrundstück Flur 9, Flurstück 19/2

Bodenwert [€/m ²]		33,18 €
Fläche [m ²]		506
Bodenwert [€]		16.789,08 €
Wert Bebauung [€]	Garage (siehe 4.4.3)	26.099,21 €
Summe Wert Bebauung [€]		26.099,21 €
Wert Außenanlagen [€]	8,50%	2.218,43 €
Summe gesamt [€]		45.106,72 €
Sachwertfaktor		0,70
Zwischenergebnis [€]		31.574,71 €
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale [€] (Anteil Beiträge)		-5.060,00 €
Sachwert-Anteil des Flurstücks [€]		26.514,71 €
Wertanteil Flurstück 19/2 =	rd.	26.500,00 €

Summe aller Teilgrundstücke **383.000,00 €**

4.6.2 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **383.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **368.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) bebaute Grundstück in 35117 Münchhausen - Niederasphe, Kneippweg 8,

Grundbuch	Blatt		
<i>Niederasphe</i>	<i>1921</i>		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>1</i>	<i>Niederasphe</i>	<i>9</i>	<i>13/1</i>
<i>2</i>	<i>Niederasphe</i>	<i>9</i>	<i>19/1</i>
<i>3</i>	<i>Niederasphe</i>	<i>9</i>	<i>19/2</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 mit insgesamt rd.

383.000 €

in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Müschbach, den 20. Juli 2023

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

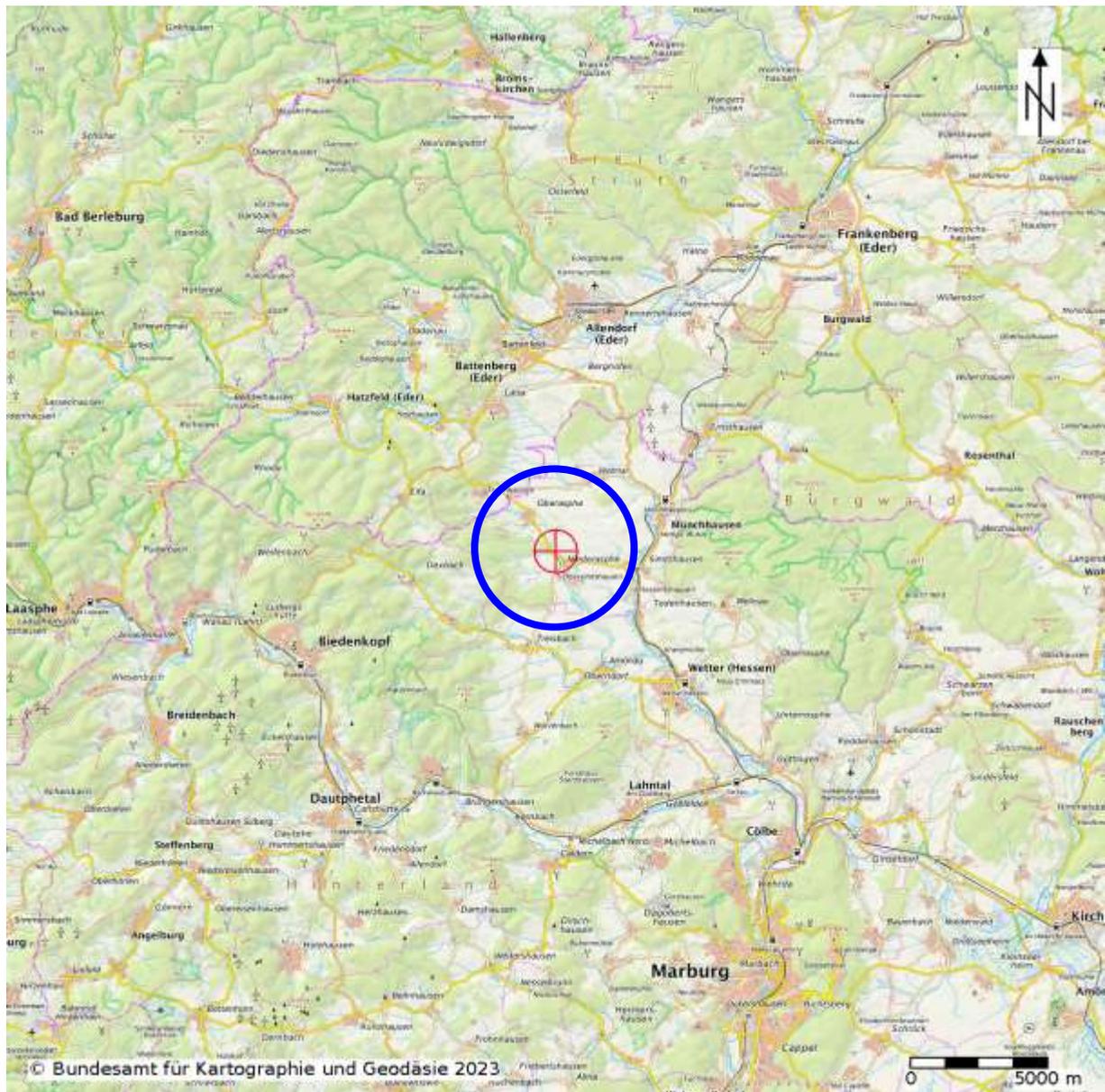
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

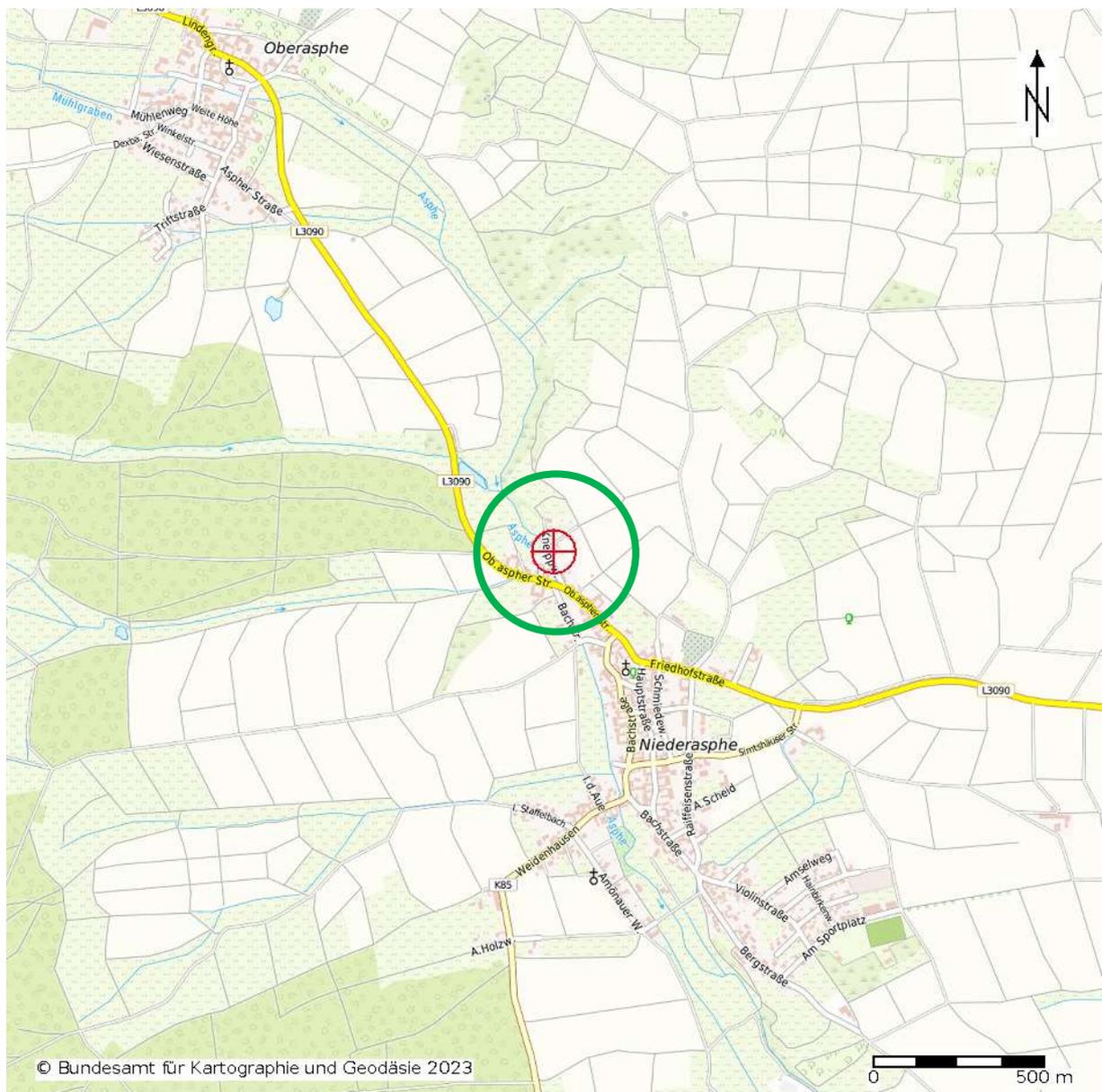
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte



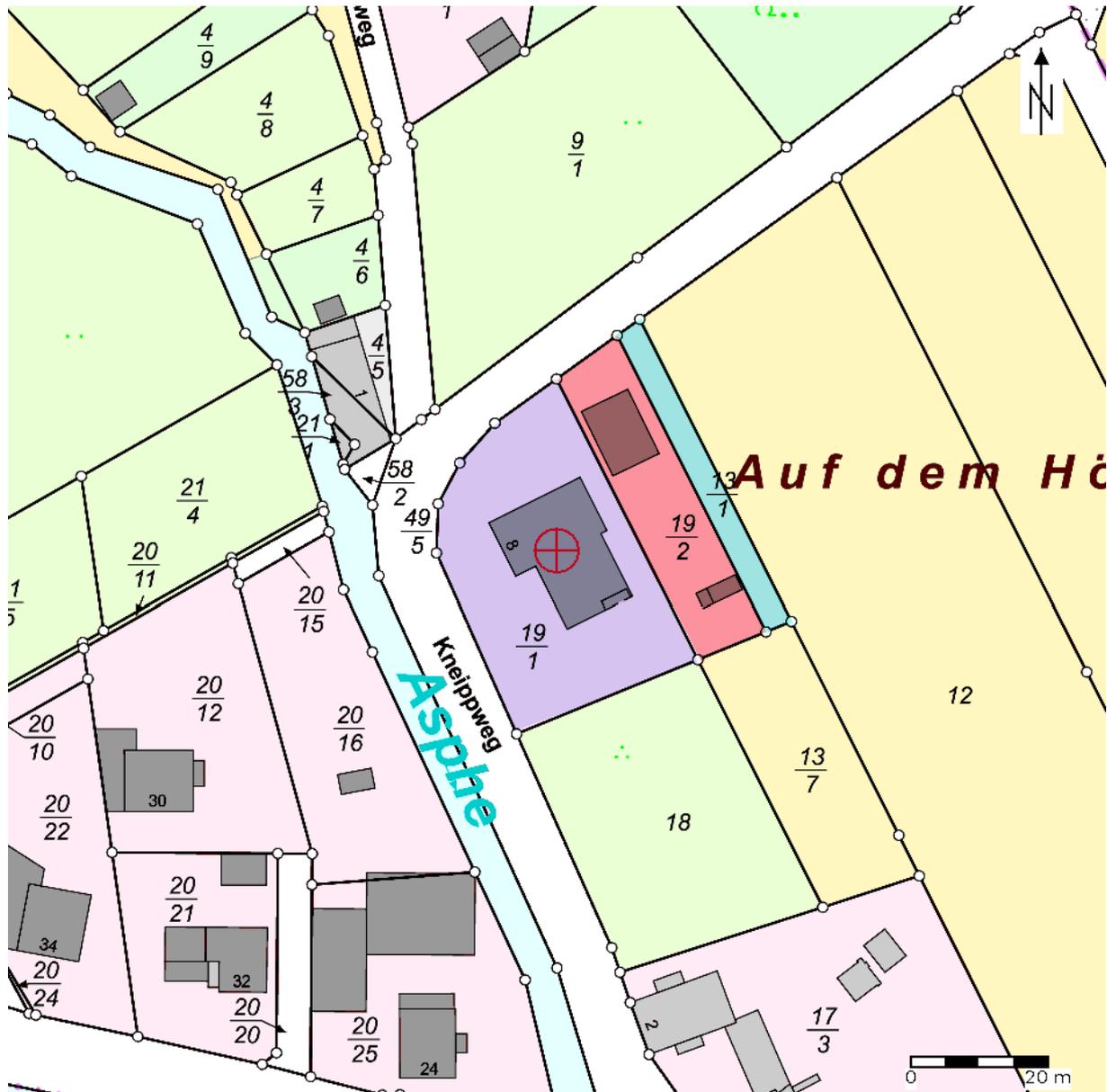
6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

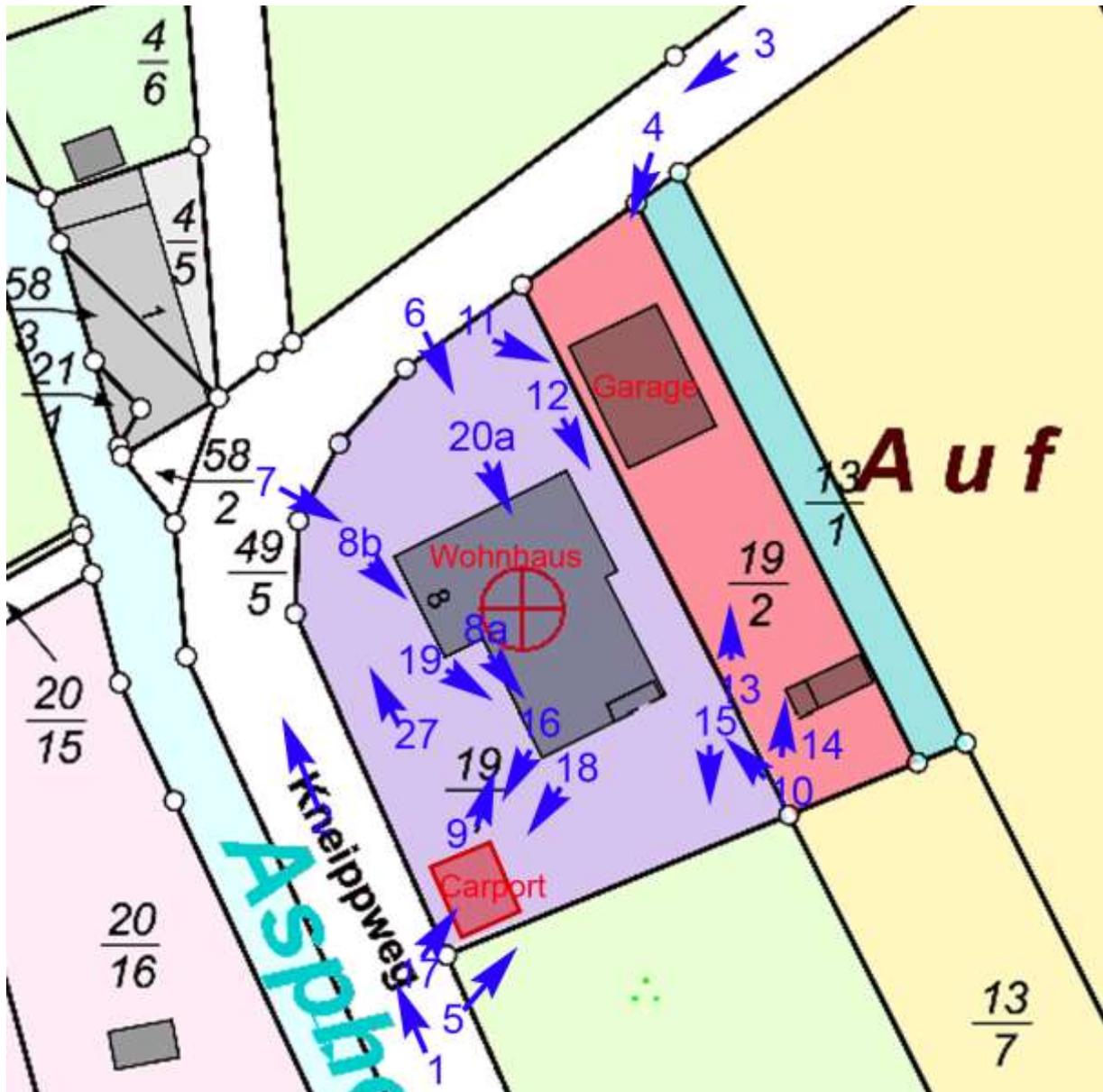
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekte (Teilgrundstücke) farbig markiert

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Markierung
A - Flurstück 13/1	unbebaut (Rasenfläche)	196 m ²	blau
B - Flurstück 19/1	Einfamilienhaus mit Einliegerwhg.	1.133 m ²	rot
C - Flurstück 19/2	Garage, Gartenhaus	506 m ²	lila
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.835 m ²	



6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekte und Fotostandpunkte markiert, Lage des Carport (rot) unmaßstäblich ergänzt



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos



1 Lage in der Straße „Kneippweg“



2 Ausbau Kneippweg, links im Graben verlaufend: Die Asphe



3 Lage am Wirtschaftsweg



4 Ansicht auf Garagengebäude vom Wirtschaftsweg aus



5 Südliche Grundstücksgrenze



6 Frontansicht Haupteingang Wohnhaus (Zufahrt über Wirtschaftsweg)



7 Hauseckansicht (Westansicht)



8 a Balkon



8 b Fassade Westansicht



9 Straßenansicht vom Kneippweg (Südansicht)



10 Südostansicht Wohnhaus



11 Westansicht Garagengebäude



12 an Garage angebaute Überdachung



13 Spielhäuschen



14 Gartenhaus



15 Grillhaus



16 Carport, Ansicht vom Balkon



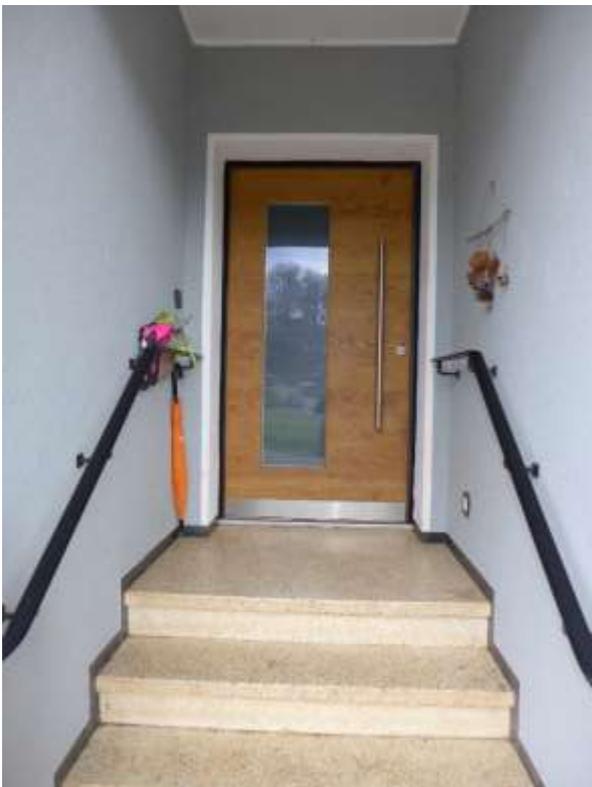
17 Carport, Ansicht von der Straße



18 Teichanlage hinter Carport



19 Vorbereich und Terrasse der Einliegerwohnung



20 a Eingangstür Hauptwohnung



20 b fehlender Einputz Hauseingangstür



21 a Öltank



21 b Ölheizung



22 Pufferspeicher



23 Holz-Heizung im Garagenanbau



24 Elektroverteilung



25 Badezimmer Dachgeschoss



26 Dusch-Badezimmer Einliegerwohnung Kellergeschoss



27 untere Gartenfläche

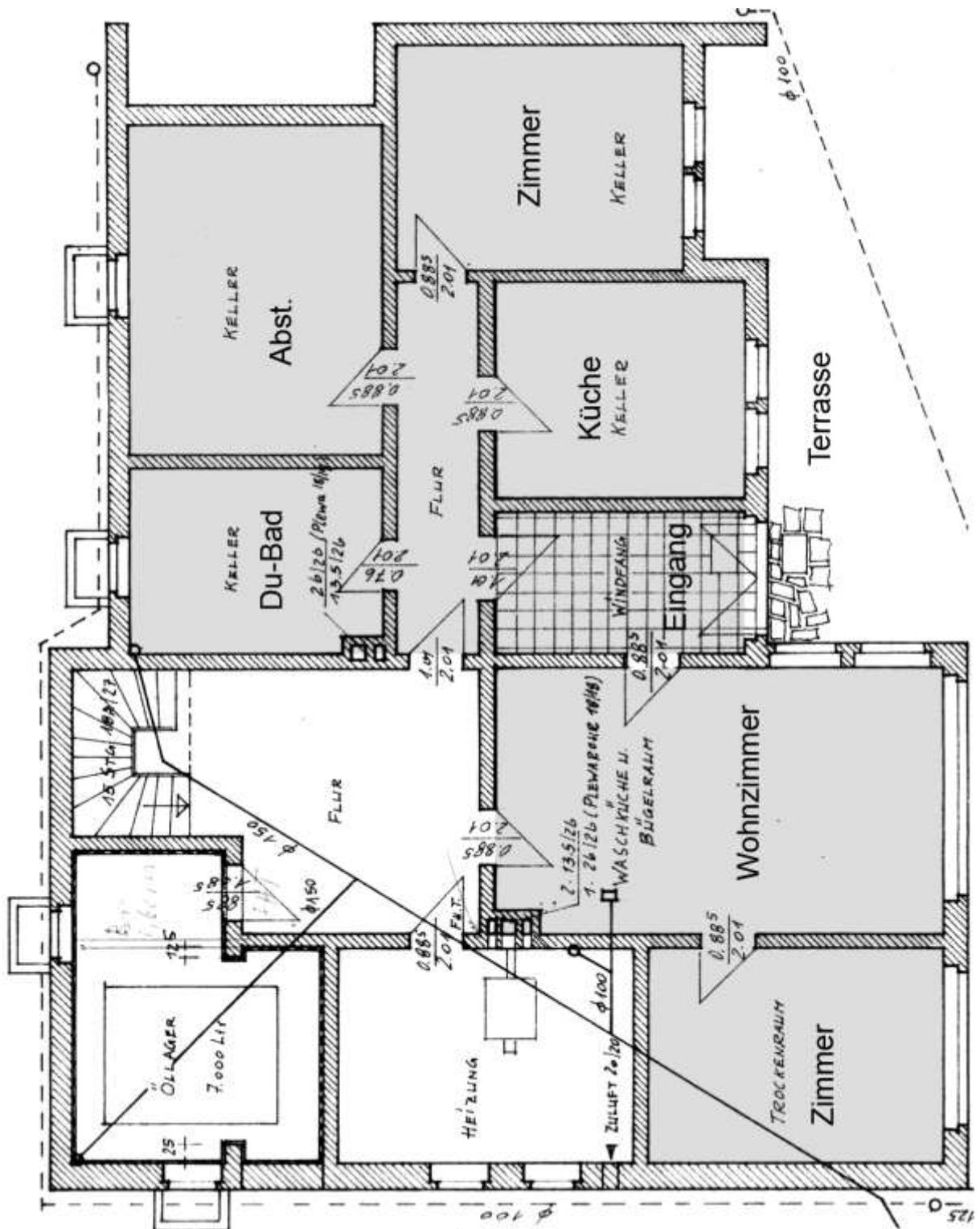


28 Innenansicht Garage

6.7 Pläne

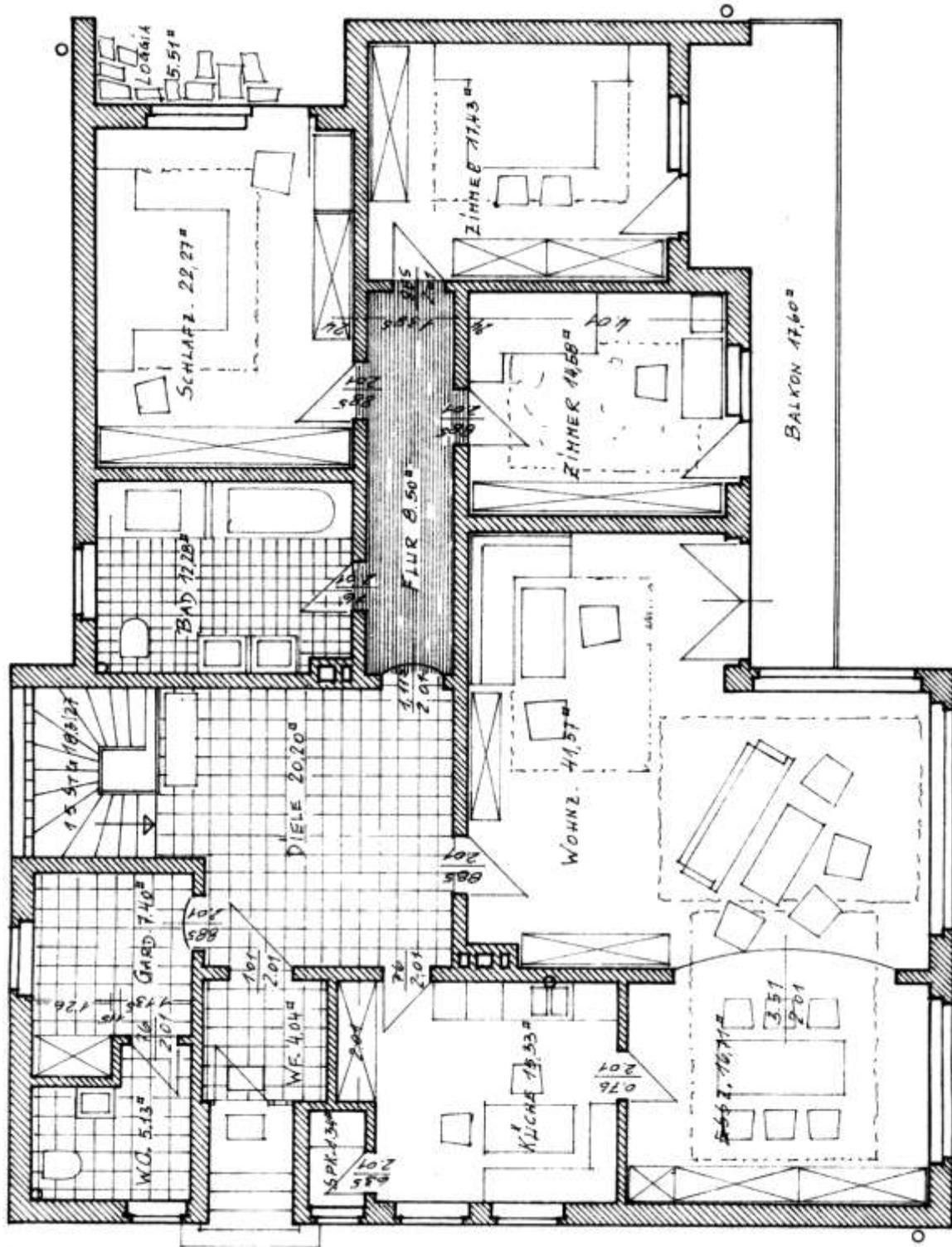
6.7.1 Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich. Bereich der Einliegerwohnung grau hinterlegt.



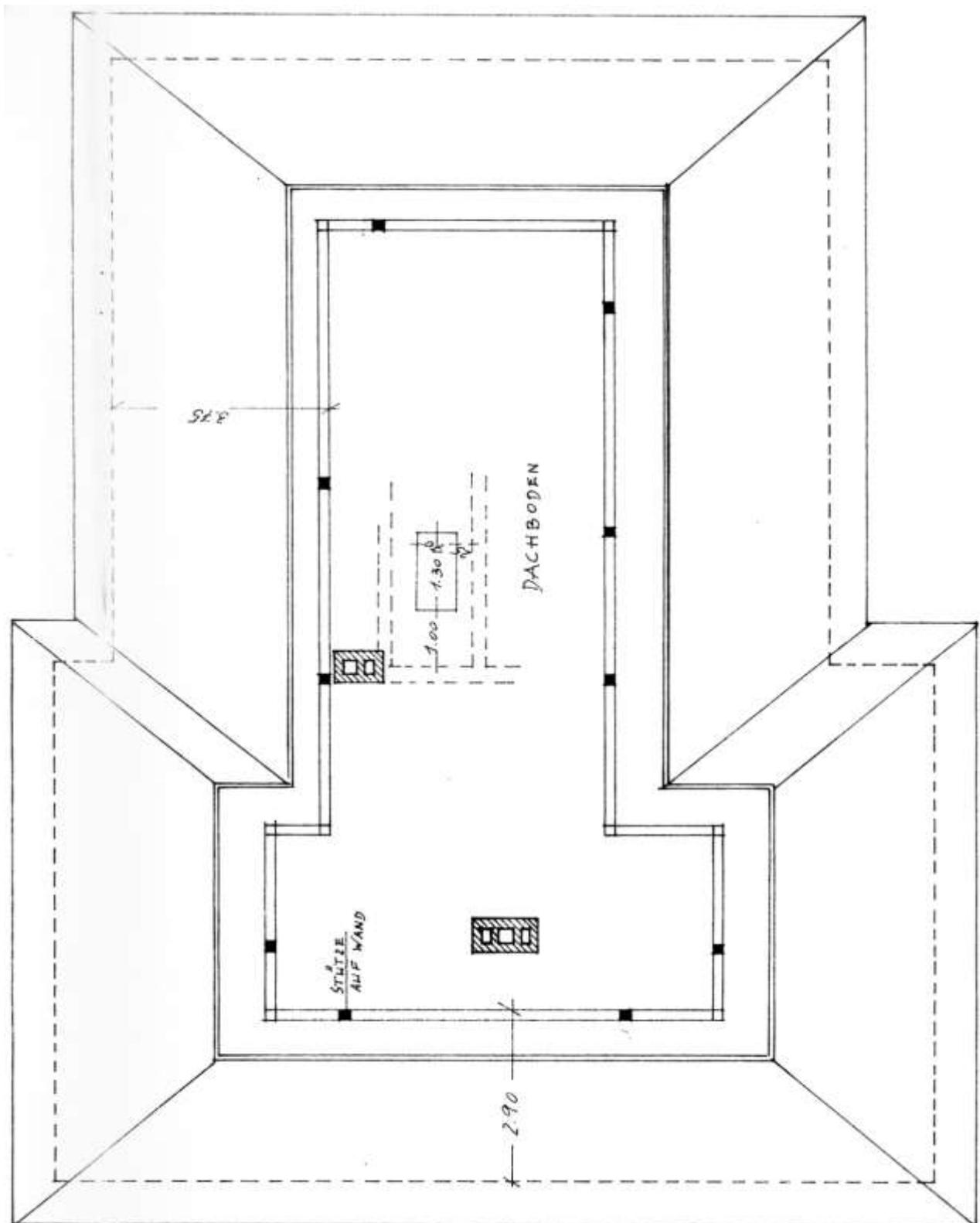
6.7.2 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



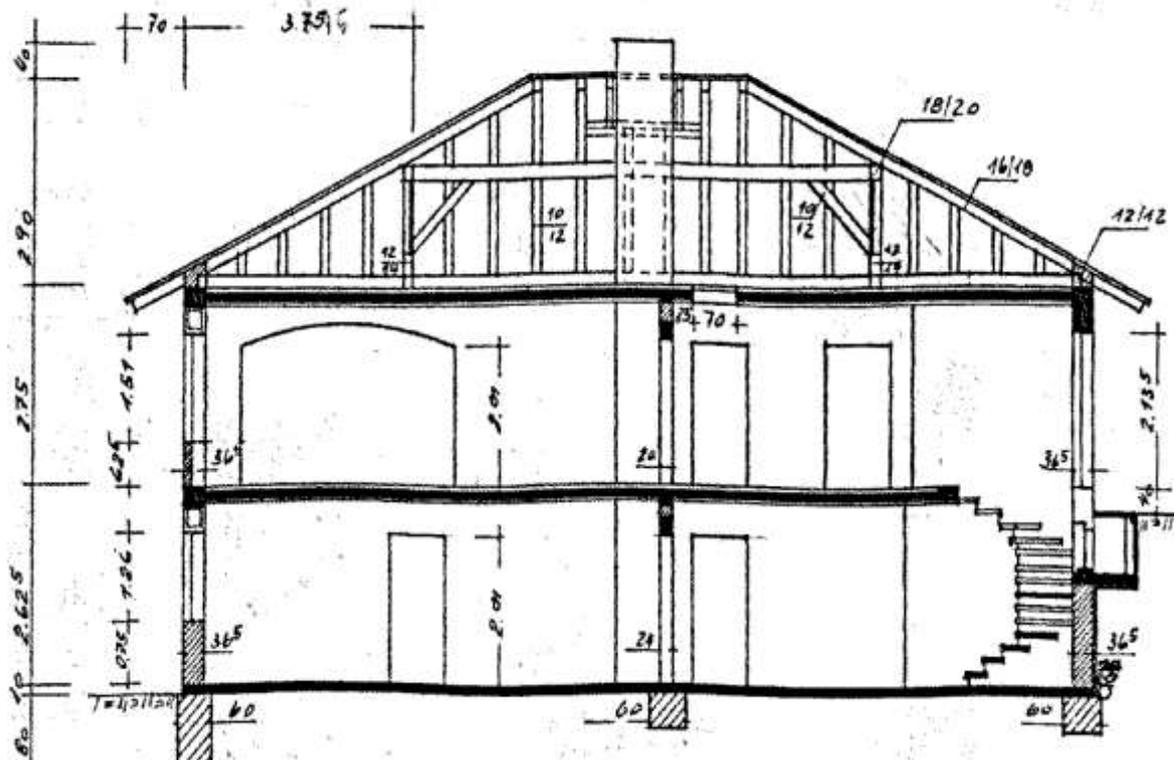
6.7.3 Grundriss Dachgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.

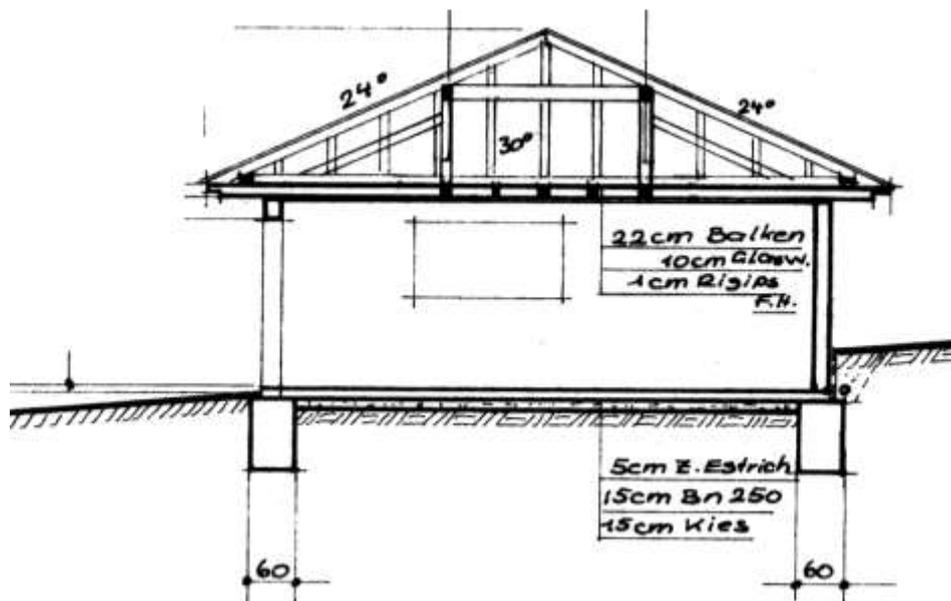


6.7.4 Schnitte

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



Schnitt Wohnhaus



Schnitt Garage

6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge m	Breite m	Brutto-Fläche m ²	Faktor	Netto-Fläche m ²
Kellergeschoss						
	Heizung	3,51	4,89	17,15	0,970	16,63
	Flur	2,76	0,75	2,07	0,970	2,01
		4,39	3,89	17,04	0,970	16,52
	ehem. Öllager	5,14	2,51	12,89	0,970	12,50
		3,51	1,64	5,74	0,970	5,57
	Keller	5,39	4,14	22,27	0,970	21,60
	Summe Nutz-/Technikfläche KG					74,83
	Windfang	2,26	4,01	9,06	0,970	8,79
	Waschküche	4,39	7,26	31,84	0,970	30,88
	Trockenraum	3,51	4,76	16,71	0,970	16,21
	Keller (Küche)	3,64	4,01	14,58	0,970	14,14
	Keller	3,76	4,64	17,43	0,970	16,90
	Flur	6,14	1,39	8,50	0,970	8,24
	Keller (Bad)	3,01	4,14	12,45	0,970	12,07
	Terrasse	6,00	3,25	19,50	0,250	4,88
		4,00	1,50	6,00	0,250	1,50
		3,76	1,00	3,76	0,250	0,94
	Summe ausgebaute Fläche KG					114,55
Erdgeschoss						
	Windfang			4,04	0,970	3,92
	Garderobe			7,40	0,970	7,18
	WC			5,13	0,970	4,98
	Diele			20,20	0,970	19,59
	Küche			15,33	0,970	14,87
	Speisekammer			1,34	0,970	1,30
	Esszimmer			16,71	0,970	16,21
	Wohnzimmer			41,57	0,970	40,32
	Zimmer 1			14,58	0,970	14,14
	Zimmer 2			17,43	0,970	16,91
	Flur			8,50	0,970	8,25
	Schlafzimmer			22,27	0,970	21,60
	Bad			12,28	0,970	11,91
	Balkon			17,60	0,250	4,40
	Summe Wohnfläche EG					185,58
Dachgeschoss						
	Bad (Schräge berücks.)	3,00	1,75	5,25	0,970	5,09
	Ausbau (Schräge berücks.)	5,00	2,00	10,00	0,970	9,70
	Flur (Schräge berücks.)	2,80	1,50	4,20	0,970	4,07
	Summe ausgebaute Fläche DG					18,87
	Summe					318,99
	Wohnfläche gesamt				ca.	319,00

Garage

Garage	9,03	6,77	61,13	0,970	59,30
Anbau (Heizung)	3,25	7,00	22,75	0,970	22,07
Summe Nutzfläche					81,37